

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Energetisch saniertes Haus im Grünen



Objekt-Nr. OM-430388

**Reihenhaus**

Verkauf: **448.750 €**

21149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	123,80 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	110,56 m²	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses umfassend modernisierte Reihenhaus überzeugt durch seine ruhige Lage in Neugraben-Fischbek und ein sonniges, pflegeleichtes Südgrundstück mit geschützter Terrasse und Garten. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DIN 277) verteilen sich fünf Zimmer, zwei Bäder, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein Vollkeller mit Gäste-WC, separater Dusche, beheiztem Raum und Hauswirtschaftsbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich Diele, moderne Küche und ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Bad. Das ausgebauten Dachgeschoss mit neuen Dachflächenfenstern eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum.

Das Haus ist sofort bezugsfertig und technisch auf aktuellem Stand: neue Elektrik, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung auf allen Ebenen mit drei Wärmepumpen, neue BOSCH-Durchlauferhitzer (Energieklasse A), Vinylboden in Eichenoptik sowie gedämmte Fassade und Dach.

## Ausstattung

Es besteht Garantie noch ca. 1,5 Jahre auf Elektrik, Wärmepumpen, Fußbodenheizung, etc.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage ist familienfreundlich und ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte sind gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Fischbeker Heuweg“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt, das Naturschutzgebiet "Fischbeker Heide" liegt praktisch vor der Tür für angenehme Spaziergänge im Grünen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

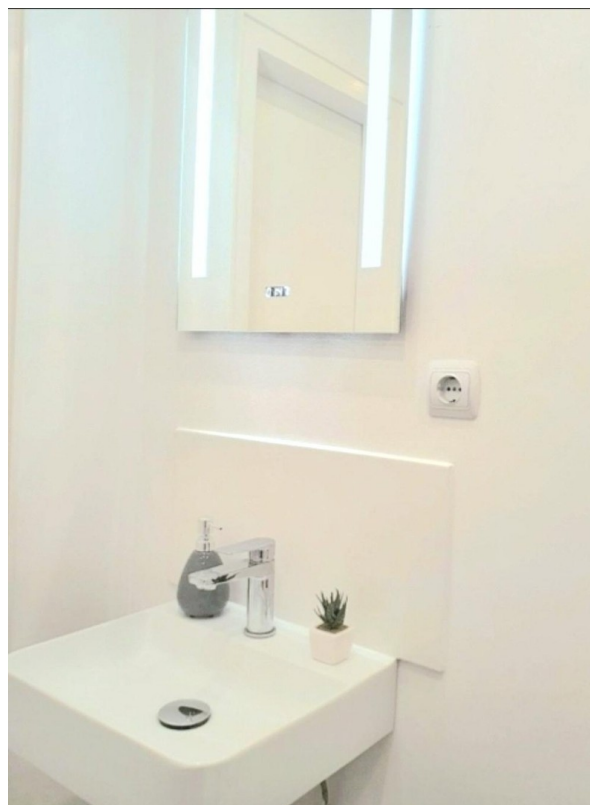
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

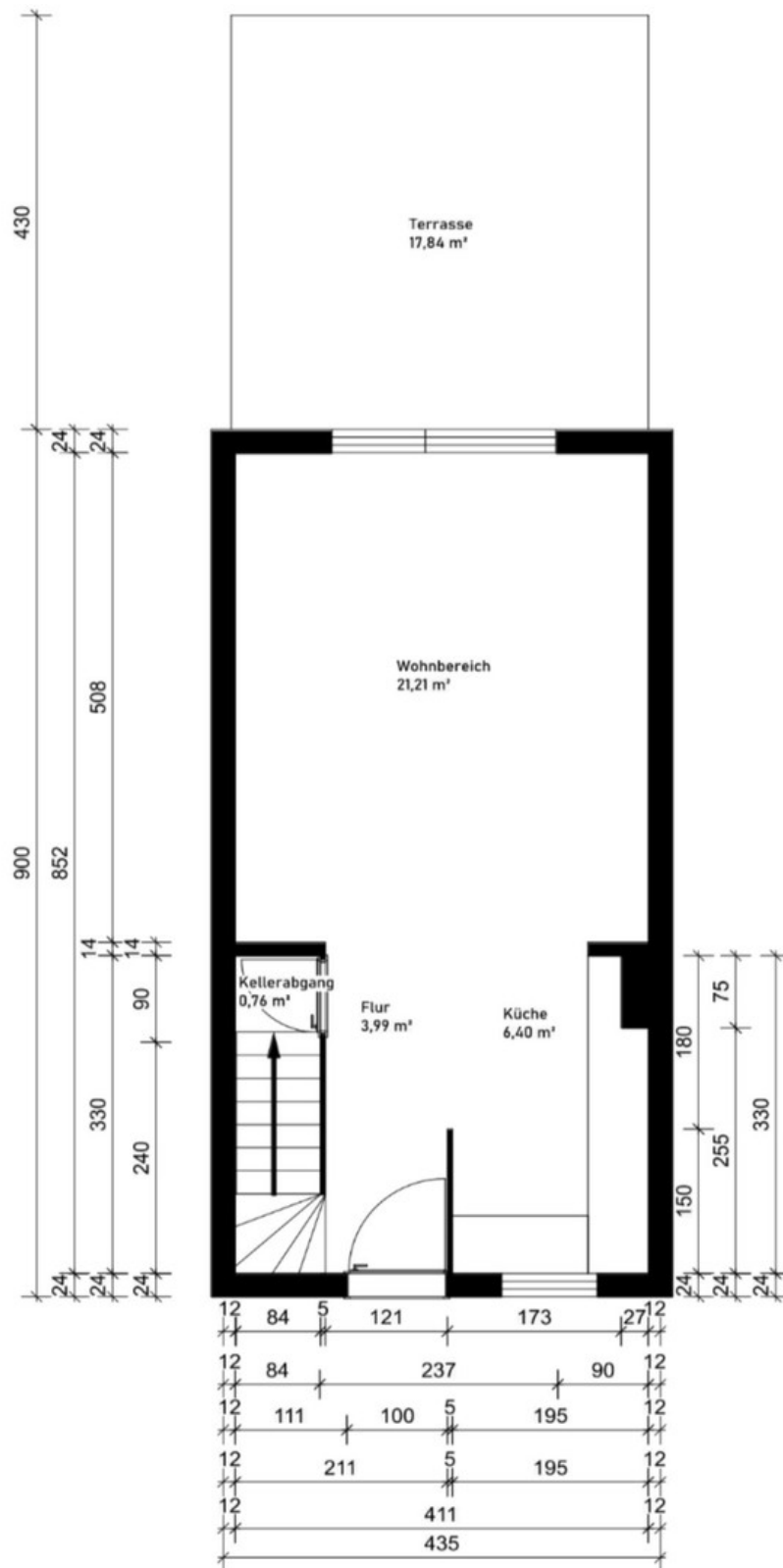




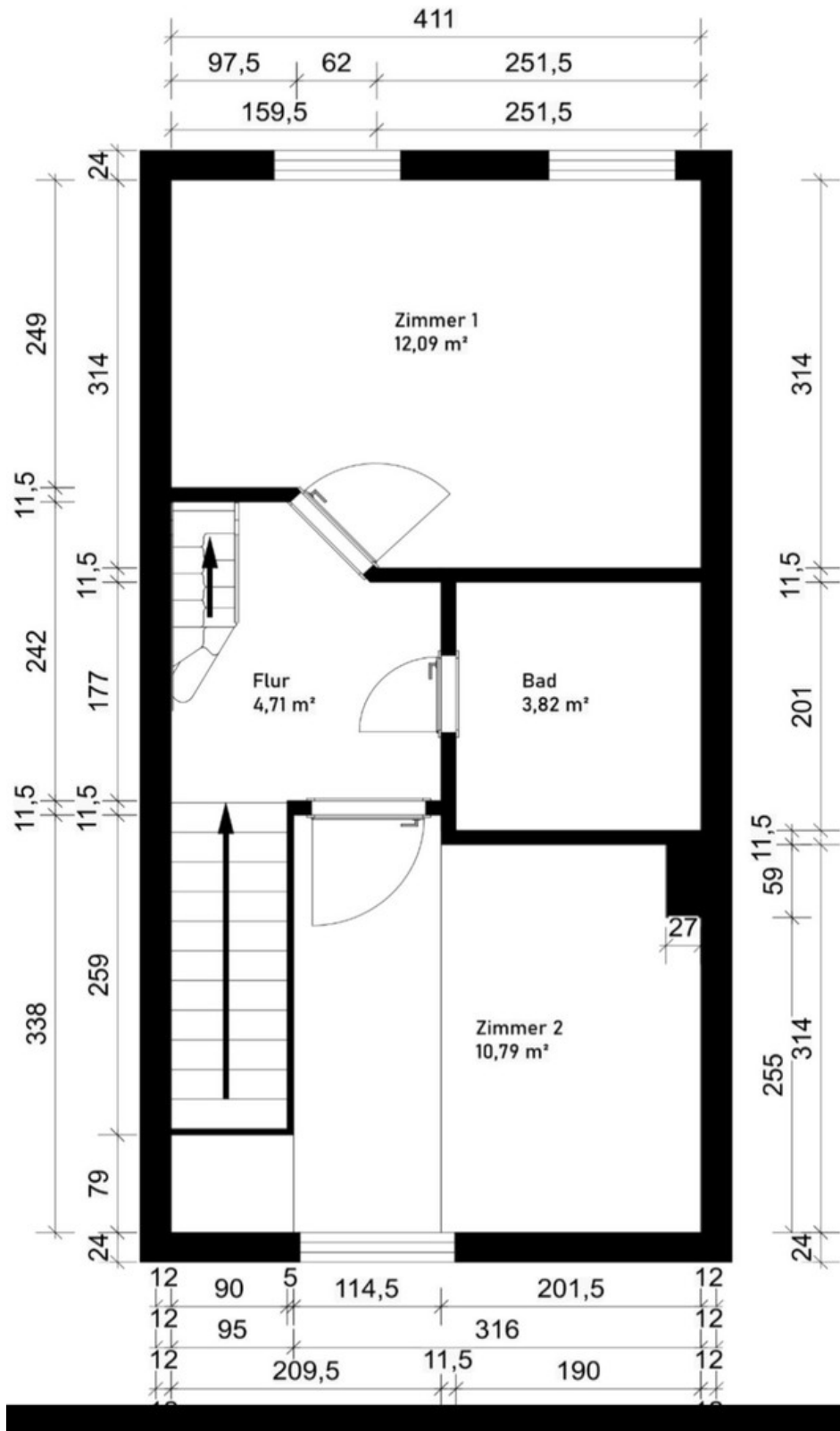
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

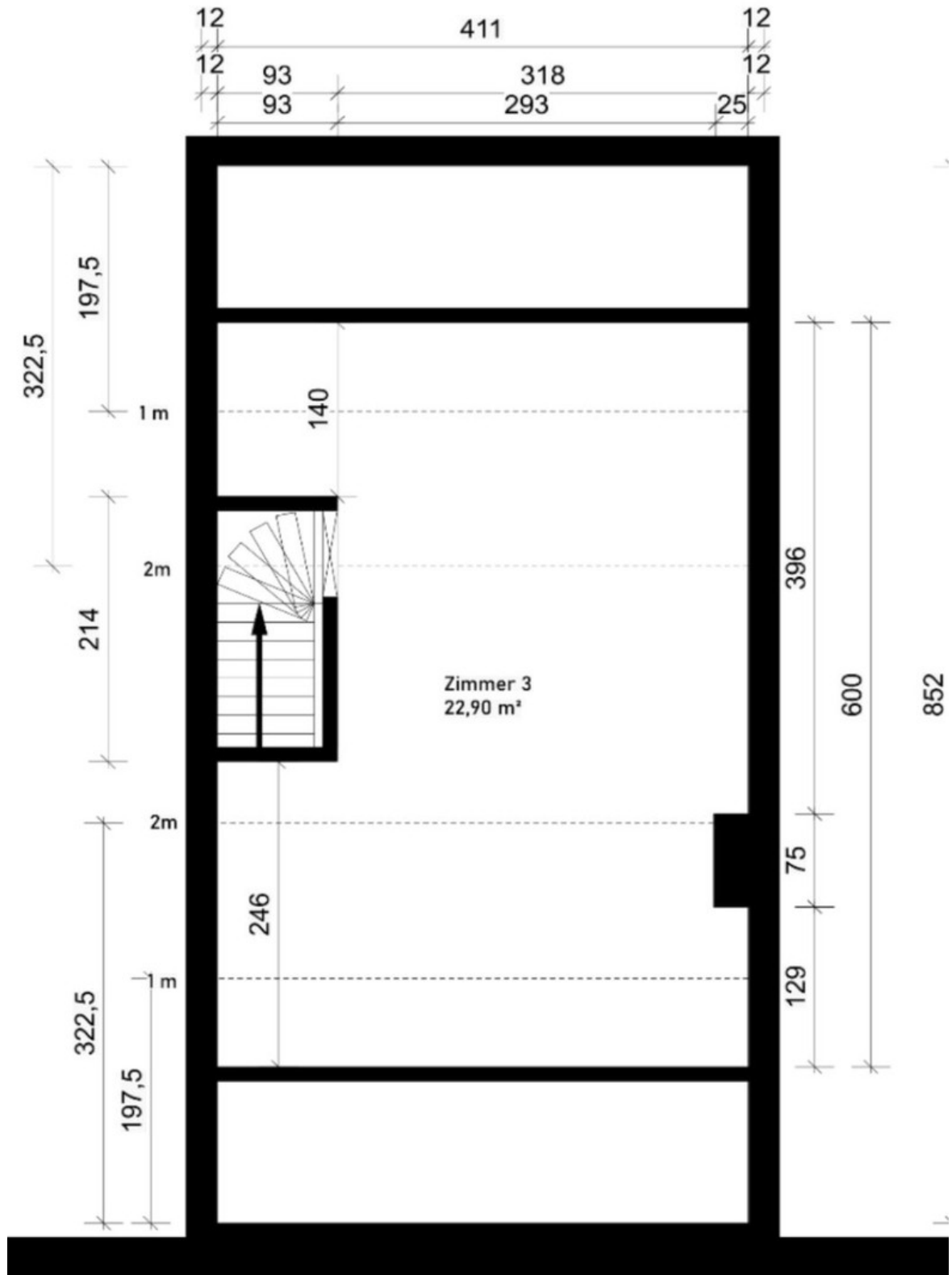


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

